



X als Gesellschafter der X-GdbR – ist als Eintragungersuchen zugunsten der GbR zu verstehen

05.03.2015

Leitsatz

Ein Eintragungersuchen – hier des Vollstreckungsgerichts –, das als Eigentümer die Gesellschafter einer GbR mit dem Zusatz „als Gesellschafter der X-GdbR“ bezeichnet, ist dahin auszulegen, dass die GbR als solche eingetragen werden soll.

Sachverhalt

Im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens erteilte das AG Regensburg an „Frau P und Herrn M als Gesellschafter der M-GdbR“ den Zuschlag. Es ersuchte das Grundbuchamt unter anderem um Eintragung der Ersteher, bezeichnet wie ob, als Eigentümer. Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung mit der Begründung, dass wegen der Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft eine Eintragung der natürlichen Personen mit der Bezeichnung „als Gesellschafter des bürgerlichen Rechts“ nicht möglich sei. Nachdem das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zurückgewiesen hat, legte das AG Beschwerde ein.

Entscheidung

Die Beschwerde war erfolgreich. Die GbR begründet durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten. Sie ist rechtsfähig, soweit dem nicht besondere Rechtsvorschriften oder die Eigenart des speziellen Rechtsverhältnisses entgegenstehen. Es ist daher anerkannt, dass sie Eigentümerin von Grundstücken sein kann und im Grundbuch, als solche eingetragen werden kann. Nach § 47 Abs. 2 GBO, § 15 Abs. 1 lit. c GVB sind bei der Eintragung einer BGB-Gesellschaft als Rechtsinhaberin im Grundbuch allerdings auch deren Gesellschafter einzutragen. Grundsätzlich ist das Grundbuchamt an die im Zuschlagsbeschluss enthaltene Formulierung gebunden. Die Formulierung im Zuschlagsbeschluss und Eintragungersuchen ist zwar irreführend, weil sie – orientiert an der bis 17.08.2009 geltenden Fassung des § 47 GBO – den Eindruck erweckt, als seien die Gesellschafter in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit Eigentümer, das Eintragungersuchen ist aber, ebenso wie der Eintragungsantrag den es ja ersetzt, auslegungsfähig. Sind im Grundbuch die Gesellschafter einer GbR mit dem Zusatz „als Gesellschafter bürgerlichen Rechts“ als Eigentümer eingetragen, so ist die Gesellschaft Eigentümerin des Grundstücks. Nichts anderes kann in diesem Fall für die Bezeichnung im Eintragungersuchen und im Zuschlagsbeschluss gelten. Es ist davon auszugehen, dass beide nicht auf eine unzulässige Rechtsfolge gerichtet sind. Demnach gilt bei der Bezeichnung „Frau P und Herrn M als Gesellschafter der M-GdbR“ die M-GbR als Eigentümerin des Grundstücks. Eine entsprechende Eintragung ist zulässig.

Praxishinweis

Diese Entscheidung gibt den Gesellschaftern einer GbR zusätzliche Rechtssicherheit. Selbst bei einer Bezeichnung nach den Grundsätzen des § 47 GBO in seiner veralteten Fassung wird im Ergebnis die Gewollte, nämlich die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, als Eigentümerin eingetragen. Im Rahmen der



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Eintragungsfähigkeit einer GbR als Eigentümerin im Grundbuch ist diese Entscheidung als folgerichtig zu befürworten.